UCHWAŁA NR XXVII/309/09
RADY GMINY KOŁBASKOWO
z dnia 14 września 2009 roku

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zmiana: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§1.1. W związku z uchwałą Nr XX/236/08 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 29 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie Kołbaskowo, po stwierdzeniu zgodności przyjętych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo (uchwała Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXIII/434/06 z dnia 12 czerwca 2006 r.), po wprowadzeniu zmian w Uchwale Nr IX/91/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 24 września 2007r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008r. Nr 4 poz. 112) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Kołbaskowo, zwany dalej planem.

2. Granice planu określa się na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na wyrysie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXIII/434/06 z 12 czerwca 2006 roku, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Granice planu mają następujący przebieg: od strony północno-zachodniej - droga krajowa nr 13 prowadząca do przejścia granicznego Rosówek, od strony południowo-zachodniej – projektowana obwodnica drogowa Kołbaskowa i grunty orne wsi Rosówek, od strony południowo-wschodniej droga śródpolna o nawierzchni gruntowej, od strony północno – wschodniej ogrodzenie terenu o projektowanej funkcji przemysłowej, stanowiącego dawne targowisko hurtowe.

3. Problematyka planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni 21,07 ha, przeznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo na cele działalności usługowej, a w niewielkiej części terenu na cel mieszkalny.

4. Integralną częścią planu są:
1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu w skali 1: 1000;
2) załącznik nr 2 zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo;
3) załącznik nr 3 zawierający określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 zawierający określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§2.1. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w przepisach budowlanych i innych odrębnych związanych z problematyką planowania i zagospodarowania przestrzennego - zgodnie ze stanem prawnym obowiązującym w dniu zastosowania przepisów niniejszego planu.

2. Ilekroć w planie używa się innych pojęć, takich jak:
1) *ogrodzenie ażurowe* należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia prześwitów (otworów) wynosi co najmniej 25 procent powierzchni ogrodzenia pomiędzy słupami;
2) *strefa zieleni izolacyjnej* - należy przez to rozumieć zwarty zespół zieleni wysokiej i średniej (drzewa, krzewy, żywopłoty) z przynajmniej 50 % udziałem zieleni zimozielonej sytuowany w celu izolacji akustycznej i wizualnej;
3) *teren funkcjonalny* - należy przez to rozumieć teren spójny wewnętrznie pod względem zorganizowania, przeznaczenia lub sposobu zagospodarowania, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, wyróżniony oznakowaniem zawierającym m.in. symbol podstawowej funkcji terenu; w granicach terenu funkcjonalnego dopuszcza się stosowanie wydzieleń wewnętrznych, określonych na rysunku planu, wynikających ze specyfiki uwarunkowań i sformułowanych ustaleń.

3. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takiej problematyki.

DZIAŁ II

USTALENIA PLANU

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§3.1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące tereny funkcjonalne: usługowe (1U, 2U, 3U), mieszkalno-usługowy (4MN,U), dróg publicznych (5KD.GP, 6KD.Z) oraz układu dróg wewnętrznych 7KDW-7KDWa.

.2 Tereny oznakowane symbolami 1U, 2U, 3U przeznacza się na cele lokalizacji obiektów usługowych, w tym usług logistycznych i produkcyjnych. Dopuszcza się usługi handlowe o powierzchni sprzedaży w pojedynczych obiektach nie przekraczającej 2000m^2, jak również inne rodzaje działalności usługowej określone w przepisach dotyczących *Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług*, z zastrzeżeniem §5, ust.1 niniejszej uchwały; przy realizacji obiektów usługowych dopuszcza się zagospodarowanie towarzyszące, w tym:
1) budynki biurowo-socjalne, magazyny, garaże, portiernie, obiekty i urządzenia techniczne np. związane z infrastrukturą techniczną;
2) wbudowane funkcyjne lokale mieszkalne - dla potrzeb dozoru - o powierzchni użytkowej nie większej niż 40m^2 dla jednej działki budowlanej;

3) zieleń ozdobną i izolacyjną;
4) dojazdy, parkingi i ciągi komunikacji pieszej.

.3 Teren oznakowany symbolem 4MN,U przeznacza się na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

.4 Teren oznakowany symbolem 5KD.GP przeznacza się na cele drogi głównej ruchu przyśpieszonego o znaczeniu krajowym.

.5 Teren oznakowany symbolem 6KD.Z przeznacza się na cele drogi zbiorczej.

.6 Teren oznakowany symbolami 7KDW-7KDWa przeznacza się na cele układu wewnętrznych dróg dojazdowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§4.1. Dopuszcza się stosowanie okładzin PCV oraz blach falistych i trapezowych jako wystroju zewnętrznego obiektów. Na elewacjach frontowych obowiązuje stosowanie wysokiej jakości materiałów i harmonijnych rozwiązań kolorystycznych; elewacje można komponować z innymi materiałami budowlanymi pochodzenia naturalnego lub masami tynkowymi.

2. Naziemne urządzenia inżynieryjne związane z zagospodarowaniem terenu takie jak szafki elektroenergetyczne czy telekomunikacyjne należy umieszczać jako elementy wbudowane w ogrodzenia.

3. Śmietniki, garaże, obiekty techniczne i magazynowe należy lokalizować poza strefą zabudowy frontowej; przy lokalizacji przepompowni ścieków i wolnostojących obiektów stacji transformatorowych dopuszcza się ich usytuowanie w przestrzeni pomiędzy pasem drogowym a nieprzekraczalną linią zabudowy. Dopuszczenie nie dotyczy obiektów sytuowanych wzdłuż pasa drogi krajowej.

4. Parkingi realizowane we frontowych częściach działek budowlanych powinny być komponowane z zielenią towarzyszącą.

5. Przy realizacji drogi zbiorczej 6KD.Z i odcinka drogi wewnętrznej 7KDW należy wyodrębnić pas zieleni przyjezdniowej na cele rzędowych nasadzeń drzew.

6. Do działek budowlanych oraz budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5.1. Na obszarze planu ogranicza się lokalizację obiektów i sposobu zagospodarowania terenu mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza

się następujący zakres sposobów użytkowania wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko: skoncentrowany zespół zabudowy usługowej na obszarze o powierzchni co najmniej 2 ha lub centrum handlowe (usługowe) o powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej co najmniej 1 ha (wraz z towarzyszącą infrastrukturą), stacja bazowa telefonii komórkowej, stacja benzynowa, wielofunkcyjna stacja obsługi samochodów.

2. Na całym obszarze objętym planem ustanawia się zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich.

3. Na działkach budowlanych przyległych do drogi ruchu przyśpieszonego, tj. istniejącej drogi krajowej 5KD.GP i wzdłuż granicy obszaru objętego planem, należy kształtować strefy zieleni izolacyjnej i ozdobnej w formie komponowanych nasadzeń drzew i krzewów. Zasób i sposób zagospodarowania zielenią powinny tworzyć ekran akustyczny od drogi ruchu przyśpieszonego. W strefach zieleni izolacyjnej dopuszcza się parkingi dla samochodów związane z zagospodarowaniem usługowym. Wskazany zakres obszarów zieleni urządzonej wchodzących w skład terenów 1U, 2U, 3U i 4MN,U – pokazany na rysunku planu.

4. Dopuszcza się usunięcia drzew wynikające z potrzeb przebudowy układu komunikacyjnego.

5. Na etapie opracowywania projektów budowlanych należy wykonać szczegółowe badania hydrogeologiczne i geologiczno – inżynierskie w zakresie niezbędnym do realizacji projektowanego zainwestowania.

6. Na terenach przewidzianych pod zabudowę budynkami z przeznaczonymi na pobyt ludzi należy zapewnić możliwość przyłączenia działek (budynków) do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej lub zapewnić możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i ciepła odpowiadającym przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska. Budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych.

7. Na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§6. W granicach planu nie ustala się stref występowania i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§7.1. Ogrodzenia od strony drogi krajowej 5KD.GP i drogi zbiorczej 6KD.Z należy realizować jako ażurowe. Ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych od strony ww. dróg.

.2 Lokalizacja reklam wolnostojących może odbywać się wyłącznie w sposób zorganizowany i poza pasami dróg: 5KD.GP i 6KD.Z. Od strony drogi krajowej dopuszcza się umieszczenie do 2 tablic reklamowych (ew. pylonów reklamowych) o jednolitych rozmiarach. Na pozostałym obszarze planu dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych nie przekraczających powierzchni 5m^2 dla każdej tablicy, po jednej dla każdej wyodrębnionej działki budowlanej. Reklamy wbudowane w obiekty budowlane powinny stanowić element projektu elewacji.

.3 W pasie drogi zbiorczej 6KD.Z dopuszcza się dodatkowo lokalizację obiektów naziemnych małej architektury takich jak wiaty przystankowe i słupy ogłoszeniowe.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§8. 1. Na każdej działce budowlanej lub grupie działek objętej jednym zamierzeniem inwestycyjnym ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15 %.

2. Na każdej działce budowlanej lub grupie działek objętej jednym zamierzeniem inwestycyjnym ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni ww. terenu – 50 %.

3. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy:

1) od strony drogi zbiorczej 6KD.Z i odcinka drogi wewnętrznej na przedłużeniu drogi zbiorczej, oznakowanego symbolem 7KDW – 10,0 m od granicy działki drogowej – zgodnie z rysunkiem planu;
2) wzdłuż pozostałych 3 odcinków drogi wewnętrznej oznakowanych symbolem 7KDWa od 6,0m do 12m (odcinek od strony pól) od granicy działki drogowej – zgodnie z rysunkiem planu;
3) od strony drogi krajowej oznakowanej symbolem 5KD.GP – 16,0-18m od granicy działki drogowej – zgodnie z rysunkiem planu tj. nie mniej niż 25m od krawędzi jezdni; do czasu użytkowania istniejącego budynku na terenie 4MN,U dopuszcza się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – po zewnętrznej ścianie tego budynku;
4) od strony południowej i południowo-wschodniej – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Spełnienie wymogu sytuowania obiektów wg nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że żaden z elementów obiektu na jakiejkolwiek kondygnacji nie może przekroczyć ww. linii zabudowy.

5. Poziom posadowienia posadzki kondygnacji naziemnej dla wszystkich obiektów kubaturowych sytuowanych w częściach frontowych działek nie może przekroczyć 0,8 m ppt.

6. Dla wszystkich obiektów kubaturowych ustala się maksymalną wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punku pokrycia dachowego – 12,0 m.

7. Przy pokryciach wszystkich obiektów kubaturowych dopuszcza się dachy płaskie zwieńczone attyką lub dachy dwuspadowe o spadkach połaci do 15 stopni.

8. Na całym terenie należy zapewnić odpowiednią do wielkości programu użytkowego ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług.

9. Ogrodzenia terenu od strony dróg 5KD.GP i 6KD.Z nie mogą być wyższe niż 1,7m.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§9. 1. W oparciu o Waloryzacją Przyrodniczą Gminy Kołbaskowo wykonaną w 2006 r. i opracowanie ekofizjograficzne na obszarze planu nie ustala się stref występowania i zasad ochrony dla rezerwatów przyrody, obszarów chronionego krajobrazu, zespołów przyrodniczo – krajobrazowych, obszaru Natura 2000 i użytków ekologicznych.

2. Część obszaru planu, położona w kierunku północno-zachodnim od granicy GZWP 122 określonej na rysunku planu, znajduje się w strefie zwykłej ochrony wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 122 – Dolina Kopalna Szczecin – dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn.23.12.1998 r., nr DG Kdh/BJ/489-6153/98); należy przestrzegać warunków dla ochrony tego zbiornika wynikających z dokumentacji geologicznej zatwierdzonej ww. decyzją.

3. Obszar planu podlega bilansowaniu rezerw zasobowych wody w oparciu o „Dokumentację hydrogeologiczną zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla obszaru lewobrzeżnej części Odry”, zatwierdzoną dec. Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn.14.09.1998 r., nr GO kdh/BJ/489-6151/98; ewentualne planowane zwiększone zużycie wody powinno być poprzedzone analizą zapotrzebowania na wodę uwzględniającą realizowane i zaplanowane inwestycje na całym obszarze.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§10. 1. Ustala się minimalną wielkość działki budowlanej przeznaczonej na cele usługowe – 5000,0m^2.

2. Zakazuje się wydzielania działek budowlanych nie mających bezpośredniego dostępu do dróg 5KD.GP, 6KD.Z, 7KDW-7KDWa lub innych dróg wewnętrznych.

3. Tereny znajdujące się w obrębie grupy działek - o nr 207, 208, 209/4 i 209/2 oraz o nr 203, 204, 205 - wymagają scalenia i podziału na nowe działki w sposób ustanowiący ich przyległość do dróg obsługujących.

4. Zakazuje się podziałów działek na działki gruntu mniejsze niż 5000,0m^2 o ile mogłyby one stanowić odrębną własność gruntową. Wymóg nie dotyczy: działek dla projektowanych stacji transformatorowych, w szczególności na terenach wydzieleń wewnętrznych oznakowanych symbolem E, działki przepompowni ścieków na terenie wydzielenia oznakowanego symbolem KPS oraz ewentualnych, wynikających z podziału terenu, działek dróg wewnętrznych.

5. Ustala się maksymalną wielkość działki budowlanej dla stacji transformatorowych - 100,0m^2 oraz dla przepompowni ścieków - 50,0 m^2.

6. Wzdłuż ciągów drogi zbiorczej 6KD.Z i odcinka drogi wewnętrznej 7KDW ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej na cele usługowe – 50,0m.

7. Przy podziałach na działki budowlane obowiązuje kąt pochylenia linii rozgraniczających poszczególne działki w stosunku do układu dróg 4.KD.GP, 6KD.Z, 7KDW-7KDWa – 90 stopni z tolerancją do 2 stopni.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu

§11. 1. Przed niwelacją terenu związaną z realizacją inwestycji należy zdjąć wierzchnią warstwę gruntu kl.III i wykorzystać ją dla celów zagospodarowania zielenią.

2. Ustala się zakaz składowania na wolnym powietrzu lub w obiektach otwartych materiałów i produktów pylących i emitujących nieprzyjemne zapachy.

3. Przy projektowaniu zagospodarowania terenu należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach zgodnie z §3, pkt. 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002 roku w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz. U. nr 96 poz. 850).

4. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych oraz wody do likwidacji skażeń oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie z §3, pkt. 13 ww. rozporządzenia.

5. Realizacja i eksploatacja obiektów powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, odpowiednio do art. 5, ust. 1, pkt. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. nr 207 poz. 2016, z późniejszymi zmianami).

6. W przypadku kolizji projektowanych form zainwestowania z ozdobnymi drzewami i krzewami znajdującymi na terenie oznakowanym symbolem 1U należy wykonać ich inwentaryzację, a ewentualne usunięcie uzgodnić z Wójtem Gminy Kołbaskowo.

7. Na terenie oznakowanym symbolem 1U należy zapewnić służebność gruntu na rzecz istniejących sieci wodociągowej i elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV oraz projektowanej sieci wodociągowej. Korytarze dla ww. sieci pokazano na rysunku planu.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§12. 1. Obsługę komunikacyjną terenu należy realizować z układu drogi wewnętrznej 7KDW-7KDWa i drogi 6KD.Z powiązanej z drogą krajową nr 13 - oznakowaną symbolem 5KD.GP (łączącą przejście graniczne Rosówek z Kołbaskowem).

2. Podłączenie drogi zbiorczej 6KD.Z do drogi krajowej 5KD.GP należy realizować jako skrzyżowanie skanalizowane w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Dla drogi oznakowanej symbolem 6KD.Z ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, z poszerzeniem na cele skrzyżowania do 18,0m – zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązuje jezdnia dwupasowa oraz chodniki obustronne o szerokości 2,0m z pasem przyjezdniowym o szerokości co najmniej 1,0m.

4. Dla układu drogi wewnętrznej 7KDW-7KDWa ustala się: na odcinku oznakowanym symbolem 7KDW, stanowiącym przedłużenie drogi 6KD.Z - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, na pozostałych 3 odcinkach oznakowanych symbolem 7KDWa -10m – zgodnie z rysunkiem planu; w pasach drogowych jezdnia dwupasowa oraz chodniki obustronne o szerokości 1,5m każdy.

5. Zasilanie w wodę należy realizować z projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 90 – 110 mm w projektowanych drogach 6KD.Z, 7KDW-7KDWa oraz w wyodrębnionych korytarzach dla infrastruktury technicznej - zgodnie z rysunkiem planu. Projektowaną sieć wodociągową należy podłączać do istniejącego wodociągu grupowego o średnicy 100 mm Kołbaskowo – Rosówek, który przebiega przez obszar planu. Planuje się zachowanie przebiegu istniejącego wodociągu grupowego z dopuszczeniem jego przebudowy, rozbudowy lub remontu.

6. System wodociągowy należy realizować z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej oraz z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

7. Ścieki sanitarne należy odprowadzać projektowaną kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną o średnicy 90 – 110 mm i 0,2 m do projektowanej przepompowni ścieków, oznaczonej symbolem KPS, i zlokalizowanej na terenie o symbolu 3U. Sieć

należy lokalizować w drogach 6KD.Z, 7KDW-7KDWa oraz wyodrębnionych korytarzach dla infrastruktury technicznej - zgodnie z rysunkiem planu. Z przepompowni ścieki należy przetłaczać do istniejącej gminnej grupowej kanalizacji grawitacyjno - tłocznej o średnicy 110 mm w drodze krajowej nr 13 i dalej do oczyszczalni ścieków w Przecławiu.

8. Wody opadowe z terenów utwardzonych dróg, parkingów i placów należy odprowadzać projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,2 - 0,3 m do studni chłonnych. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu.

9. Odpady komunalne powinny być u źródła wstępnie segregowanie i gromadzone w pojemnikach, a następnie wywożone na gminne składowisko odpadów.

10. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z co najmniej dwóch projektowanych na terenach wydzieleń wewnętrznych - oznakowanych na rysunku planu symbolem E - wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do innych obiektów stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Wskazane stacje należy zasilać z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, a po przebudowie tej linii - z linii kablowej 15 kV. Poszczególne działki budowlane na obszarze planu należy zasilać bezpośrednio liniami kablowymi 0,4 kV.

11. Poza wskazanymi na lokalizację obiektów stacji transformatorowych terenami wydzieleń wewnętrznych oznakowanych na rysunku planu symbolem E, dopuszcza się inne lokalizacje tego typu obiektów, jeżeli będzie to wynikało ze zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną.

12. Przy szczegółowych lokalizacjach wszystkich stacji transformatorowych należy uwzględnić przepisy rozdziału 2 i 8.

13. Istniejąca napowietrzna linia 15 kV przebiegająca w terenie o symbolu 1U powinna być przebudowana na linię kablową prowadzoną w drogach i wyodrębnionych korytarzach dla infrastruktury technicznej - zgodnie z rysunkiem planu.

14. Należy realizować systemy ogrzewania lokalnego w oparciu o wszystkie rodzaje paliw płynnych i gazowych. Dopuszcza się również zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy cieplne itp..

15. Ustala się zasilanie w gaz z projektowanego gazociągu średniego ciśnienia podłączonego do gazociągu doprowadzonego do Kołbaskowa. Dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny.

16. Obsługę telekomunikacyjną należy realizować poprzez istniejącą telefoniczną linię kablową w drodze krajowej nr 13 i projektowaną telefoniczną linię kablową podłączoną do centrali w Kołbaskowie oraz z systemu telefonii komórkowej bezprzewodowej.

17. Nową infrastrukturę podziemną należy sytuować przede wszystkim w pasach drogowych - poza trwałą nawierzchnią jezdniową - w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Przy prowadzeniu infrastruktury na terenach usługowych w wydzielonych pasach (korytarzach) technicznych - zgodnie z rysunkiem planu - obowiązuje ustalenie służebności gruntu.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§13. Do czasu realizacji drogi zbiorczej 6KD.Z oraz skrzyżowania skanalizowanego tej drogi z drogą krajową nr 13 (5KD.GP) dopuszcza się zjazd i dojazd tymczasową drogą dojazdową – zgodnie z przepisami o drogach publicznych. Rozwiązanie tymczasowe może mieć zastosowanie wyłącznie dla użytkownika jednej działki budowlanej lub grupy działek objętych jednym zamierzeniem inwestycyjnym w okresie do 3 lat od zakończenia inwestycji usługowej.

Rozdział 12

Stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§14.1. Dla terenów oznakowanych symbolami 1U, 2U i 3U ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%. Wymóg nie dotyczy działek wydzielonych na potrzeby lokalizacji na ww. terenach obiektów infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownia ścieków).

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

Dział III

PRZEPISY KOŃCOWE

§**15.** Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 19,08ha, w tym: grunty orne kl. RIIIb o powierzchni 5,19ha, sady kl. S-RIIIb o powierzchni 0,40ha, grunty pod budynkami kl. B-RIIIb o powierzchni 0,10ha - na podstawie Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 czerwca 2007 r. Nr GZ.tr.057-602-226/07, grunty orne kl. RIVa o powierzchni 3,60ha, grunty orne kl. RIVb o powierzchni 7,60ha na podstawie Decyzji Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 11 czerwca 2007 r. Nr WRiOŚ-III-EN-6080-27/07 oraz grunty orne pochodzenia mineralnego kl. RV o powierzchni 1,27ha i kl. RVI o powierzchni 0,84ha i grunty nieużytku N o powierzchni 0,9ha, na podstawie niniejszej uchwały.

§**16.** Uchyla się Uchwałę Nr IX/91/07 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 24 września 2007r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2008r. Nr 4 poz. 112).

§**17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołbaskowo.

§**18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu.

Przewodniczący Rady Gminy Kołbaskowo
E d w a r d S r o k a

Uzasadnienie do projektu zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Kołbaskowo

Proponowany zakres zmian projektu planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Kołbaskowo jest zgodny z przyjętą przez gminę polityką przestrzenną, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołbaskowo, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Kołbaskowo Nr XXXIII/434/06 z 12 czerwca 2006 roku. Stwierdza się, że rozstrzygnięcia funkcjonalne zawarte w projekcie niniejszego planu, utrzymujące wcześniejsze przeznaczenie terenów przyległych do drogi krajowej nr 13 na cele usługowe są zgodne z ww. dokumentem planistycznym. Gmina zdecydowała o możliwości zmiany niektórych zapisów obowiązującego planu mając na względzie zmienione wnioski inwestorskie oraz inne okoliczności planistyczne, w tym zmianę przebiegu projektowanej – na południowy zachód od terenu objętego planem – obwodnicy drogowej Kołbaskowa prowadzącej do przejścia granicznego Rosówek. Korekta obowiązującego planu zawarta w niniejszym opracowaniu planistycznym obejmuje zmiany gabarytów wysokościowych projektowanej zabudowy (z 10m na 12m) i wskaźników powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na działkach budowlanych (z 30% na 50%). Ponadto odstępuje się od utrzymania obowiązującej linii zabudowy na rzecz tzw. nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zmienia się również klasyfikacje części dróg na drogi dojazdowe wewnętrzne z uwagi na potencjalnego prywatnego inwestora układu drogowego. Wskazane zmiany wynikają z niemożności sprostania obecnym warunkom zabudowy i brak zainteresowania przez potencjalnych inwestorów, w tym np. międzynarodową firmę kurierską DHL.

W związku z wymogiem art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zwraca się uwagę, że dyspozycja funkcjonalna dla całego obszaru planu została ogólnie określona przez studium na cele usług co wyeliminowało możliwość stosowania wariantowych rozwiązań funkcjonalnych. W zakresie uszczegółowiania problematyki planu zastosowano zapisy ściśle utrzymujące ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko oraz w uwagach i wnioskach zgłoszonych przez ograny uzgadniające i opiniujące plan. Gmina przychyliła się do wniosku zmierzającego do zmiany parametrów zagospodarowania terenu biorąc pod uwagę istotny fakt, że na obszarze planu nie występuje już strefa specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry" – w okresie między-planistycznym nastąpiła korekta racjonalizująca przebieg strefy na obszarze gminy Kołbaskowo. W projektach GDDKiA zmieniono również przebieg obejścia drogowego Kołbaskowa w kierunku do przejścia granicznego w Rosówku, co umożliwiło odstąpienie od szerokich stref zieleni izolacyjnej przy granicach działek z terenami sąsiednimi. Sytuacja powyższa stworzyła możliwość intensyfikacji zagospodarowania w kontekście przygranicznego położenia terenu i spadku zainteresowania uprawą gruntów rolnych. Jest to widoczne między innymi w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, gdzie znajduje się ugorujący grunt po dawnym targowisku gminnym przeznaczony na cele produkcyjne i posiadający zgodę na zmianę użytkowania na cele nierolnicze. Obszar niniejszego planu uzyskał uprzednio niezbędne zgody na zmianę użytkowania gruntów rolnych na cele nierolnicze. Charakter zmian planistycznych nie został zakwestionowany przez służby ochrony środowiska, projekt zmian uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach. Wskazane okoliczności, w tym treść opinii nie wskazały na potrzebę przeprowadzenia badań w zakresie transgranicznego oddziaływania na środowisko i monitoringu skutków realizacji planu.

Na terenie zmienionego planu nie przewiduje się lokalizacji mocno uciążliwych obiektów, które wymagałyby prowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska (dopuszczono jedynie stację bazową telefonii komórkowej, ewentualny kompleks usługowy na powierzchni powyżej 2ha, stację obsługi samochodów czy stację benzynową). Na całym obszarze planu zakłada się wprawdzie zmniejszony wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (15%) ale utrzymuje się jednocześnie ciągłe strefy zieleni wzdłuż granic obszaru objętego planem – jest to zieleń odgradzająca tereny proponowanego zainwestowania usługowego od kompleksu gruntów rolnych poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

W związku z wymogiem art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko informuje się, że w trakcie procedury wyłożenia planu do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 5 do 26 czerwca 2009 roku zgłoszono jedną uwagę do planu dotyczącą przesunięcia jednego z odcinków drogi wewnętrznej na terenie należącym do zgłaszającego uwagę. Uwaga została wprowadzona do projektu planu przed jego uchwaleniem. W trakcie dyskusji kończącej wyłożenie planu tj. w dniu 26 czerwca nie zgłoszono żadnych innych uwag i wniosków do planu. Zakres rzeczowy zgłoszonej uwagi nie spowodował żadnych zmian w odniesieniu do rozstrzygnięć planu mogących mieć wpływ na środowisko przyrodnicze i interes prawny organów uzgadniających i opiniujących plan a także osób trzecich. Zmiana planu wykonana po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wymagała zatem ponowienia procedury uzgadniania i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.